

## BAB III

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Akad Bonus

Akad dalam bahasa Arab yakni ‘*al-‘aqd*, jamaknya *al-‘uqud* yang berarti ikatan atau mengikat. Secara bahasa, akad itu digunakan untuk banyak arti. Keseluruhannya kembali kepada bentuk ikatan atau penghubungan terhadap dua hal. Sementara akad menurut istilah adalah keterikatan keinginan diri dengan sesuatu yang lain dengan cara memunculkan adanya komitmen tertentu yang disyariatkan.<sup>1</sup> Sedangkan menurut istilah fuqaha, akad merupakan perikatan antara ijab dan qabul menurut yang dibenarkan oleh syara’ yang menetapkan kerelaan kedua belah pihak.<sup>2</sup>

Analisis mengenai definisi akad menunjukkan bahwa akad melibatkan adanya dua pihak, pengeluaran suatu tindakan yang menunjukkan kesediaan internal berupa sebuah tawaran (*ijab*) dan penerimaan (*qabul*). Selain itu, harus ada kesatuan legal di antara dua pernyataan mengenai subjek akad atau kewajiban akad.<sup>3</sup> Sesuai dengan Firman Allah SWT Q.S Al-Ma’idah (5) : 1



“ Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.”

---

<sup>1</sup> Shalah Ash-Shawi dan Abdullah Al-Mushlih, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, alih bahasa oleh Abu Umar Basyir, (Jakarta: Darul Haq, 2011), Cet. ke-3, h. 26.

<sup>2</sup> Syafi’i Jafri, *Fiqh Muamalah*, (Suska Press : Pekanbaru, 2000), Cet. ke-1, h. 38.

<sup>3</sup> Muhammad Ayub, *op. cit.*, h. 162.

Berkenaan dengan pertimbangan atau nilai tandingan dalam pertukaran, akad dapat dibagi ke dalam dua jenis yaitu :

1. *Uqud Al-Mu'awadah* (Pertukaran/Pengganti)

*Uqud Al-Mu'awadah* adalah salah satu pihak bisa mendapatkan kompensasi. Di antara akad pertukaran yaitu penjualan, penyewaan, dan manufaktur. Akad penjualan dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

a. Klasifikasi berdasarkan objek :

1. *Bai' Muqayadhah* (penjualan barter)
2. *Bai' al Hal* (pertukaran serentak barang atas uang/penjual seketika)
3. *Bai' ash-Sharf* (pertukaran uang dengan unit-unit moneter)
4. *Bai' Salam* (penjualan dengan pembayaran di muka dan penyerahannya ditunda)
5. *Bai' Mu'ajjal* (penjualan dengan pembayaran yang ditunda)
6. *Bai' Mutlaq* (penjualan normal atas barang untuk uang).<sup>4</sup>

b. Klasifikasi berdasarkan harga :

1. *Bai' Tawliyah* (penjualan kembali pada harga pokok penjualan)
2. *Bai' Murabahah* (penjualan kembali pada harga pokok penjualan ditambah keuntungan)

---

<sup>4</sup>*Ibid.* , h. 194.

3. *Bai' Wadhi'ah* (penjualan dengan kerugian). Ketiga bentuk penjualan di atas merupakan *Buyu'al Amanat* atau penjualan dengan kepercayaan.
  4. *Bai' Musawamah* (penjualan tanpa adanya referensi pada harga pokok penjualan asli)
2. *Uqud Ghair Al-Mu'awadah* (Akad *Tabarru'*/Akad Kedermawanan)
- Uqud Ghair Al-Mu'awadah* adalah akad nonpertukaran, di mana seseorang tidak bisa mendapatkan pengembalian/kompensasi.<sup>5</sup> Akad *tabarru'* merupakan segala macam perjanjian yang menyangkut transaksi nirlaba (*not for profit transaction*). Transaksi ini pada hakikatnya bukan transaksi bisnis untuk mencari keuntungan komersial. Akad *tabarru'* dilakukan dengan tujuan tolong-menolong dalam rangka berbuat kebaikan. Dalam akad *tabarru'*, pihak yang berbuat kebaikan tidak berhak mensyaratkan imbalan laba kepada pihak lainnya. Pada hakekatnya, akad *tabarru'* adalah akad melakukan kebaikan yang mengharapkan balasan dari Allah SWT semata. Contoh akad *tabarru'* yaitu pinjaman (*qard*), hadiah (*hibah*), jaminan (*kafalah*), dan pengalihan hutang (*hawalah*).<sup>6</sup> Karakteristik utama akad ini adalah penyumbangan harta benda. Penyumbang mengalihkan kepemilikan atas harta benda ke pihak lain tanpa adanya pertimbangan.

---

<sup>5</sup> *Ibid.* ,h. 195.

<sup>6</sup> Sri Nurhayati dan Wasilah, *op. cit.* ,h. 70.

Akad berikut termasuk dalam kategori ini :

1. *Hibah* (Hadiah)
2. *Wasiyyah* (Warisan)
3. *Waqf* (Sumbangan)
4. *Kafalah* (Jaminan)
5. *Ariyah* (Pinjaman barang yang dapat digunakan tanpa ada biaya)
6. *Qard* (Pinjaman)
7. *Hawalah* (Pengalihan Hutang)

Berdasarkan uraian pada *point* pertama di atas, asal kata *hibah* adalah *hubub* (hembusan). Menurut bahasa, *hibah* adalah pemberian yang dilakukan bukan karena ada hak dari yang diberi. Pemberian ini boleh berupa barang ataupun yang lainnya. Sedangkan istilah *syar'i*, *hibah* adalah akad yang menunjukkan penyerahan kepemilikan suatu barang tanpa pengganti sewaktu hidup sebagai suatu ibadah sunah. Berdasarkan pengertian ini, *hibah* mencakup hadiah. Makna hadiah secara lahiriah adalah memberikan sesuatu kepada seseorang karena rasa cinta ataupun karena kedekatan dan barang yang dihadiahkan berpindah ke tempat penerima barang.<sup>7</sup> Selain itu hadiah juga merupakan penghormatan dan untuk menciptakan keakraban.<sup>8</sup> Contoh hadiah yakni seperti bonus, komisi, atau upah tertentu, yang termasuk di dalam kategori akad *ji'alah*.

---

<sup>7</sup> Musthafa Dib Al-Bugha, *Buku Pintar Transaksi Syariah*, alih bahasa oleh Fakhri Ghafur, (Jakarta: Hikmah, 2010), Cet. ke-1, h. 94.

<sup>8</sup> Wahbah Zuhaili, *Fiqih Islam 5*, alih bahasa oleh Abdul Hayyie al-Kattani, dkk, (Jakarta: Gema Insani, 2011), Cet. ke-2, h. 532.

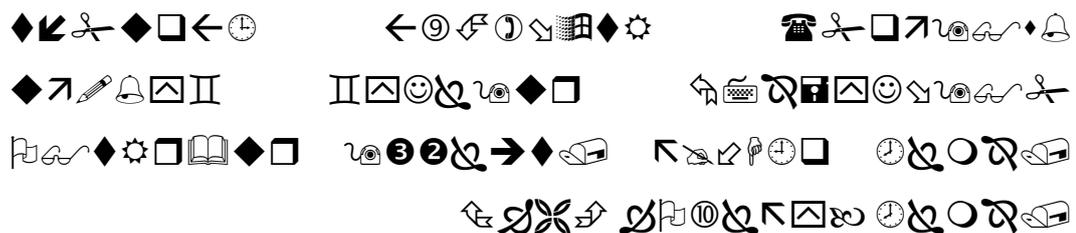
Akad *ji'alah*, *ju'l* atau *ju'liyah* secara bahasa dapat diartikan sebagai sesuatu yang disiapkan untuk diberikan kepada seseorang yang berhasil melakukan perbuatan tertentu, atau juga diartikan sebagai sesuatu yang diberikan kepada seseorang karena telah melakukan pekerjaan tertentu. Dan menurut para ahli hukum, akad *ji'alah* dapat dinamakan janji memberikan hadiah seperti bonus, komisi, atau upah tertentu. Maka *ji'alah* adalah akad atau komitmen dengan kehendak satu pihak. Sedangkan menurut syara', akad *ji'alah* adalah komitmen memberikan imbalan yang jelas atas suatu pekerjaan tertentu atau tidak tertentu yang sulit diketahui.

Ulama Malikiyah mendefinisikan akad *ji'alah* sebagai akad sewa atas manfaat yang diduga dapat tercapai. Hal ini seperti perkataan seseorang, “ barang siapa yang bisa mengembalikan binatang tunggangan saya yang lari, atau barang milik saya yang hilang, atau yang bisa mengurus kebun saya, atau menggali sumur untuk saya hingga saya menemukan air, atau menjahit baju untuk saya, maka dia akan mendapatkan sekian.”

Di antara contoh akad *ji'alah* adalah hadiah yang khusus diperuntukkan bagi orang-orang berprestasi, atau para pemenang dalam perlombaan yang diperbolehkan, atau hadiah dengan jumlah tertentu atau bagian harta rampasan perang tertentu diberikan oleh panglima perang kepada orang yang mampu menembus benteng musuh. Termasuk di dalam akad *ji'alah* juga, komitmen membayar sejumlah uang pada dokter yang dapat menyembuhkan penyakit tertentu, atau pada guru yang bisa membimbing anaknya menghafal Al-Qur'an. Para fuqaha biasa memberikan contoh untuk akad ini dengan kasus orang yang

dapat mengembalikan binatang tunggangan yang tersesat atau hilang dan budak yang lari atau kabur.<sup>9</sup>

Landasan hukum akad *ji'alah* menurut ulama Hanafiyah, akad *ji'alah* tidak dibolehkan karena di dalamnya terdapat unsur penipuan (*gharar*), yaitu ketidakjelasan pekerjaan dan waktunya. Hal ini diqiyaskan pada seluruh akad *ijarah* (sewa) yang disyaratkan adanya kejelasan dalam pekerjaan, pekerja itu sendiri, upah dan waktunya. Akan tetapi, mereka hanya membolehkan dengan dalil *istihsan* memberikan hadiah kepada orang yang dapat mengembalikan budak yang lari atau kabur dari jarak perjalanan tiga hari atau lebih, walaupun tanpa syarat. Jumlah hadiah itu sebesar empat puluh dirham untuk menutupi biaya selama perjalanan. Sebab untuk berhak mendapatkan upah adalah dapat mengembalikan budak kepada pemiliknya. Dengan demikian pemberian upah tersebut adalah sebuah cara bagi pemiliknya untuk menjaga hartanya. Sedangkan menurut ulama Malikiyah, Syafi'iyah dan Hambali, akad *ji'alah* dibolehkan dengan dalil firman Allah SWT (12) : 72



“Mereka menjawab, ‘Kami kehilangan piala raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh (bahan makanan seberat) beban unta, dan aku menjamin terhadapnya.’”

<sup>9</sup> *Ibid.*, h. 432.

Selain itu, berdasarkan hadits yang menceritakan tentang orang yang mengambil upah atas pengobatan dengan surah Al-Fatihah, yang diriwayatkan oleh jamaah kecuali Imam Nasa'i dari Abu Sa'id al-Khudri :

“Bahwa beberapa orang sahabat Rasulullah sampai pada satu kampung badui tapi mereka tidak dijamu. Pada saat demikian tiba-tiba kepala suku badui disengat kalajengking. Penduduk kampung itu bertanya, ”apakah di antara kalian ada yang bisa mengobati ? ”Para sahabat menjawab, ”kalian belum menjamu kami. Kami tidak akan melakukannya kecuali jika kalian memberi kami upah. ”Maka mereka menyiapkan sekawanan domba. Lalu seorang sahabat membaca surah al-Fatihah dan mengumpulkan air ludahnya kemudian meludahkannya sehingga kepala suku itu sembuh. Penduduk kampung itu memberikan domba yang dijanjikan kepada para sahabat. Para sahabat berkata, “kami tidak akan mengambilnya hingga kami tanyakan dahulu kepada Rasulullah. ”Kemudian para menanyakan hal tersebut kepada Rasulullah, maka beliau tertawa dan berkata, “tidakkah kalian tahu ? Surah al-Fatihah itu adalah obat. Ambillah domba itu dan berikan kepadaku satu bagian.”<sup>10</sup>

Terdapat dalil aqli (rasio) yang juga menguatkan dibolehkannya akad *ji'alah*, yaitu kebutuhan masyarakat yang menuntut diadakannya akad *ji'alah*. Seperti untuk mengembalikan binatang yang hilang, budak yang lari, dan pekerjaan yang tidak bisa dilakukan sendiri. Maka boleh mengeluarkan upah seperti akad *ijarah*, dan akad *ji'alah* sifatnya tidak mengikat. Selain itu, karena akad *ji'alah* adalah sebuah keringan (*rukhsah*) berdasarkan kesepakatan ulama, karena mengandung ketidakjelasan, dan dibolehkan karena ada izin Allah SWT.

*Sighah* akad *ji'alah* adalah komitmen berdasarkan kehendak satu pihak, sehingga akad *ji'alah* tidak terjadi kecuali dengan adanya *sighah* dari yang akan memberi upah (*ja'il*) dengan *sighah- sighah* dalam definisi di atas dan yang sejenisnya. *Sighah* ini berisi izin untuk melaksanakan dengan permintaan yang

---

<sup>10</sup> *Ibid.*, h. 433.

jelas, menyebutkan imbalan yang jelas dan diinginkan secara umum serta adanya komitmen untuk itu memenuhinya. Spesifikasi akad *ji'alah* :

1. *Ja'il* tidak mendapatkan manfaat akad *ji'alah* kecuali jika pekerjaannya telah diselesaikan semuanya, seperti mengembalikan binatang yang hilang dan menyembuhkan orang sakit. Oleh karena itu, 'amil dalam akad *ji'alah* tidak berhak mendapatkan upah kecuali setelah pekerjaannya selesai semua.
2. *Ji'alah* adalah akad yang mengandung unsur ketidakjelasan (*gharar*). Akad *ji'alah* dibolehkan meskipun pekerjaannya kadang sudah jelas dan kadang belum jelas, maka demikian juga dibolehkan akad *ji'alah* meskipun waktunya tidak jelas. Serta dalam akad *ji'alah* yang penting pekerjaan tersebut diselesaikan tanpa terikat dengan waktu.
3. Dalam akad *ji'alah* tidak boleh mensyaratkan mendahulukan upah, dan akad *ji'alah* sah dikerjakan oleh 'amil umum.
4. Akad *ji'alah* adalah akad yang tidak mengikat, maka boleh membatalkannya.

Kemudian dalam akad *ji'alah* disyaratkan beberapa syarat sebagai berikut :

1. *Ahliyyatut ta'aqud* (dibolehkan melakukan akad)

Menurut ulama Syafi'i dan Hambali, seseorang *ja'il* baik pemilik maupun bukan, harus memiliki kebebasan dalam melakukan akad. Seperti *balig*, berakal dan bijaksana. Sedangkan menurut Maliki dan Hanafi, akad *ji'alah* sah dikerjakan oleh anak yang *mumayyiz*, sifat

taklif (pembebanan kewajiban) itu adalah syarat keterikatan kepada akad.

2. Upah dalam akad *ji'alah* haruslah harta yang diketahui. Jika upah itu tidak diketahui, maka akadnya menjadi batal disebabkan imbalan yang belum jelas.
3. Manfaat yang diminta dalam akad *ji'alah* harus dapat diketahui dan dibolehkan secara syara'. Pendapat yang masyur di kalangan ulama Malikiyah mengatakan bahwa harus ada manfaat yang benar-benar dapat dirasakan.
4. Ulama Malikiyah tidak membolehkan adanya batas waktu tertentu dalam akad *ji'alah*. Namun, sebagian dari mereka berpendapat bahwa dibolehkan menyebutkan waktu dan pekerjaan yang diinginkan.<sup>11</sup>

## **B. Tujuan Pemberian Bonus Potongan Angsuran**

Pembayaran dalam akad *murabahah* pada lembaga keuangan syariah pada umumnya dilakukan secara cicilan dalam kurun waktu yang telah disepakati antara lembaga keuangan syariah dengan nasabah.<sup>12</sup>

Berdasarkan kondisi arus kas, beberapa nasabah mungkin ingin membayar lebih awal dibandingkan menunggu tanggal jatuh tempo.<sup>13</sup>

Tujuan pemberian bonus potongan angsuran berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional No. : 46/DSN-MUI/II/2005 yaitu :

1. Nasabah yang telah melakukan pembayaran cicilan dengan tepat waktu, maka ia dapat diberi penghargaan. Sedangkan nasabah yang mengalami

---

<sup>11</sup> *Ibid.*, h. 435.

<sup>12</sup> Perpustakaan Nasional, *op. cit.*, h. 302.

<sup>13</sup> Muhammad Ayub, *op. cit.*, h. 364.

penurunan kemampuan dalam pembayaran cicilan, maka ia dapat diberi keringan.

2. Penghargaan tersebut merupakan *mukafaah tasji'iyah* (insentif)
3. Keringan tersebut dapat diwujudkan dalam bentuk potongan dari total kewajiban pembayaran.<sup>14</sup>

### C. Pengertian Pembiayaan dan *Murabahah*

Istilah pembiayaan pada intinya berarti menaruh kepercayaan, hal ini berarti lembaga pembiayaan selaku *shahibul mal* menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan.<sup>15</sup> Pembiayaan adalah penyediaan dana.<sup>16</sup>

Salah satu aspek penting dalam perbankan syariah adalah proses pembiayaan yang sehat. Yang dimaksud dengan proses pembiayaan yang sehat adalah proses pembiayaan yang berimplikasi kepada investasi halal dan baik serta menghasilkan *return* sebagaimana diharapkan. Pada bank syariah, proses pembiayaan yang sehat tidak hanya berimplikasi pada kondisi bank yang sehat tetapi juga berimplikasi pada peningkatan kinerja sektor riil yang dibiayai.<sup>17</sup>

Secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi ke dalam tiga kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya yaitu transaksi

---

<sup>14</sup>Perpustakaan Nasional, *loc. cit.*

<sup>15</sup>Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), Cet. ke-1, h. 3.

<sup>16</sup>Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), Cet. ke-1, h. 78.

<sup>17</sup>Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2004), Cet. ke-2, h. 138.

pembiayaan yang ditujukan untuk memiliki barang dilakukan dengan prinsip jual beli, transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk mendapatkan jasa dilakukan dengan prinsip sewa, dan transaksi pembiayaan untuk usaha kerja sama yang ditujukan untuk mendapatkan barang dan jasa dengan prinsip bagi hasil.<sup>18</sup>

Sebagian besar produk penyaluran dana kepada masyarakat adalah berupa pembiayaan didasarkan pada akad jual beli.<sup>19</sup> Pembiayaan tanah kavlingan merupakan pembiayaan yang menggunakan akad *murabahah*.

Pembiayaan berpola jual beli dengan menggunakan akad *murabahah* dapat diterapkan untuk memenuhi kebutuhan nasabah yang bervariasi. Akad *murabahah* merupakan akad yang paling luas penggunaannya karena mudah diterapkan dan berisiko kecil. Sehingga tidak mengherankan jika porsi terbesar portofolio bank syariah menggunakan akad *murabahah*.<sup>20</sup>

*Murabahah* secara arti kata berarti beruntung, sedangkan secara bahasa yaitu saling menguntungkan.<sup>21</sup> Menurut literatur klasik *murabahah* yakni diturunkan dari *ribh* yang berarti perolehan, keuntungan atau tambahan. Dalam *murabahah*, penjual harus mengungkapkan biayanya dan akad yang terjadi dengan keuntungan yang disetujui. Imam Malik menyebut penjualan ini dalam

---

<sup>18</sup> Daeng Naja, *Akad Bank Syariah*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011), Cet. ke-1, h. 41.

<sup>19</sup> IKAPI, *Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009), Cet. ke-2, h. 105.

<sup>20</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), Cet. ke-1, h. 128.

<sup>21</sup> A.W. Munawwir, *Kamus Al-Munawwir*, (Surabaya: Pustaka Progresif, 1997), Cet. ke-2, h. 498.

kitab *Al-Mu'wattha*.<sup>22</sup> Fuqaha Hanafi yang terkenal Al-Marginani mendefinisikan *murabahah* sebagai penjualan barang apa saja pada harga pembelian yang ditambah dengan jumlah yang tetap sebagai keuntungan. Selanjutnya Ibn Qudama Fuqaha Hambali, mendefinisikan *murabahah* sebagai penjualan pada biaya modal ditambah dengan keuntungan, pengetahuan biaya modal adalah persyaratan atasnya. Sedangkan menurut Imam Syafi'i dalam *Kitabal-Umm*, *murabahah* berdasarkan definisinya merupakan dasar bahwa agar akad *murabahah* bersifat sah, pembeli harus mengetahui harga orisinil, biaya tambahan jika ada, dan jumlah keuntungannya. Oleh sebab itu, *murabahah* adalah akad yang berdasarkan kepercayaan.<sup>23</sup>

Istilah *murabahah* dalam fikih Islam yakni bentuk jual beli tertantu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan yang diinginkan.<sup>24</sup> Menurut terminologi ilmu fiqih arti *murabahah* adalah menjual dengan modal asli bersama tambahan keuntungan yang jelas.<sup>25</sup>

*Murabahah* juga merupakan penjualan “*cost-plus*”, di mana pihak menawar keuntungan atas biaya yang telah diketahui. Penjual harus

---

<sup>22</sup> Kitab *Al-Mu'wattha* yaitu kitab pertama yang secara formal mencatat berbagai hadits Nabi Muhammad Saw. (Lihat buku Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance A-Z Keuangan Syariah*, alih bahasa oleh Aditya Wisnu Pribadi, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2009), Cet. ke-1, h. 337.)

<sup>23</sup> Muhammad Ayub, *op. cit.*, h. 338.

<sup>24</sup> Ascarya, *op. cit.*, h. 81.

<sup>25</sup> Shalah Ash-Shawi dan Abdullah Al-Mushlih, *op. cit.*, h. 194.

memberitahukan biaya yang telah dibayarkannya untuk perolehan barang tersebut dan memberikan semua informasi yang terkait biaya kepada pembeli.<sup>26</sup>

Secara sederhana *murabahah* berarti jual beli barang ditambah keuntungan yang disepakati. Jual beli secara *murabahah* secara terminologis adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al-mal* dengan pihak yang membutuhkan, melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib al-mal* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau diangsur.<sup>27</sup>

Pembiayaan berdasarkan akad *murabahah* mempunyai karakteristik berupa adanya penetapan harga jual ditambah keuntungan yang dikehendaki, yang besarnya ditentukan di awal akad.<sup>28</sup>

Dalam penyaluran pembiayaan berdasarkan akad *murabahah*, Undang-Undang Perbankan Syariah memberikan penjelasan bahwa yang dimaksud dengan akad *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.<sup>29</sup>

*Murabahah* adalah prinsip jual beli dimana harga jualnya terdiri dari harga pokok barang ditambah nilai keuntungan yang disepakati. Penyerahan

---

<sup>26</sup> Muhammad Ayub, *op. cit.*, h. 333.

<sup>27</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2012), Cet. ke-1, h. 136.

<sup>28</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Penerapan Prinsip Syariah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), Cet. ke-1, h. 170.

<sup>29</sup> Wangsawidjaja, *op. cit.*, 200.

barang dilakukan pada saat transaksi, sedangkan pembayarannya dapat dilakukan secara tunai, tangguh, atau dicicil.<sup>30</sup>

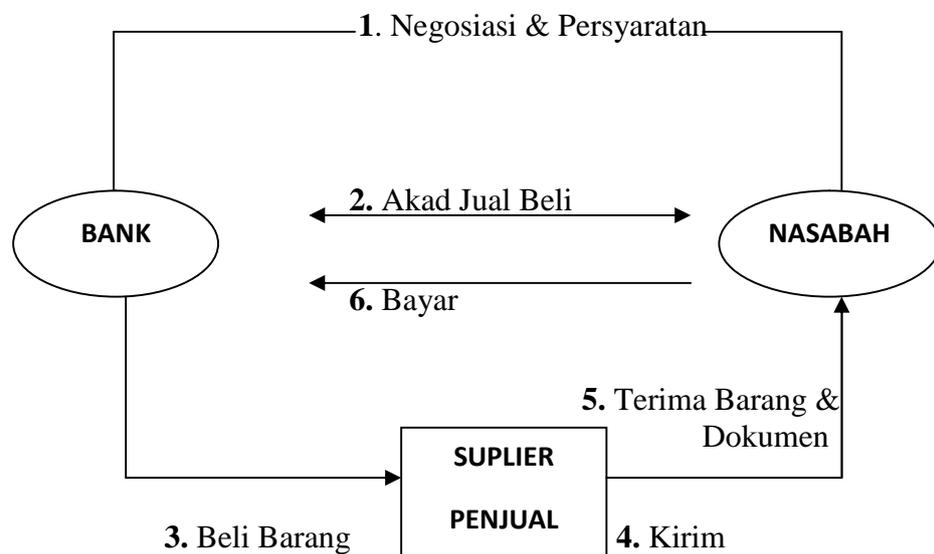
Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa *murabahah* yakni harga beli dan biaya yang diperlukan ditambah dengan keuntungan sesuai dengan kesepakatan.

Berdasarkan jenisnya akad *murabahah* terbagi atas dua jenis yaitu :

1. *Murabahah* dengan pesanan (*Murabahah to the purchase order*)

Bentuk *murabahah* ini melibatkan tiga pihak yakni bank, nasabah, supplier. Bentuk *murabahah* ini juga melibatkan hubungan perwakilan antara bank dan pihak ketiga atau nasabah.<sup>31</sup>

**Gambar III. 2 : Skema Murabahah Dengan Pesanan**



Keterangan :

<sup>30</sup> Sunarto Zulkifli, *op. cit.*, 39.

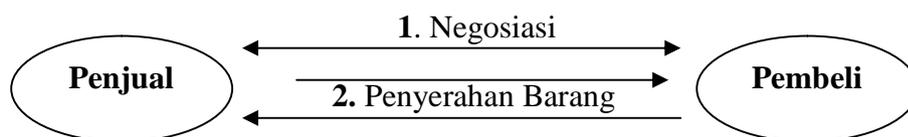
<sup>31</sup> Muhammad Ayub, *op. cit.*, h. 350.

1. Adanya kesepakatan antara pihak bank dengan nasabah untuk melakukan negosiasi dan persyaratan.
2. Setelah dilakukan negosiasi kemudian melakukan perjanjian berupa akad jual beli antara kedua belah pihak.
3. Dari pihak bank mulai melakukan aktifitas pembelian barang pada penjual untuk nasabah atas nama bank.
4. Atas nama bank penjual mengirim barang kepada nasabah.
5. Nasabah menerima barang dan dokumen perjanjian dari penjual atas nama bank.
6. Setelah nasabah menerima barang dan dokumen dari penjual, maka kewajiban nasabah membayar barang tersebut kepada Bank sesuai dengan perjanjian awal.<sup>32</sup>

## 2. *Murabahah* Tanpa Pesanan

Bentuk akad *murabahah* ini yaitu ketika penjual memasarkan barangnya kepada pembeli dengan harga sesuai harga perolehan ditambah keuntungan yang diinginkan. Dalam akad ini bank bertindak sebagai penjual dan nasabah selaku pembeli.<sup>33</sup>

**Gambar 3 : Skema Murabahah Tanpa Pesanan**



<sup>32</sup> Syafi'i Antonio, *op. cit.*, h. 107.

<sup>33</sup> Siti Najma, *Bisnis Syariah Dari Nol*, (Jakarta: PT. Mizan Publika, 2008), Cet. ke-2, h. 168.

### 3. Bayar

Keterangan :

1. Adanya kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli untuk melakukan negosiasi dan persyaratan.
2. Setelah melakukan negosiasi kemudian penjual melakukan penyerahan barang kepada pembeli.
3. Setelah pembeli menerima barang dari penjual, maka kewajiban pembeli membayar barang tersebut pada penjual sesuai dengan perjanjian awal.<sup>34</sup>

Pembiayaan tanah kavlingan merupakan jenis *murabahah* tanpa pesanan. BMT Al-Hijrah memasarkan barangnya kepada pembeli dengan harga sesuai harga perolehan ditambah keuntungan yang diinginkan.

#### D. Dasar Hukum Pembiayaan Tanah Kavlingan

Dasar hukum pembiayaan tanah kavlingan merujuk pada dasar hukum akad *murabahah* yang disyariatkan berdasarkan Al-Qur'an, Hadits dan Fatwa DSN. Dasar hukum akad *murabahah* berdasarkan firman Allah SWT, Hadits-hadits Nabi dan Fatwa DSN di antaranya yakni :

a. Firman Allah SWT :

1. Q.S An-Nisa (4) : 29



<sup>34</sup> Sri Nurhayati dan Wasilah, *op. cit.*, h. 164.



2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat Islam.
3. Bank yang membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahukan secara jujur harga pokok barang kepada nasabah dan biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup> Mardani, *op. cit.*, h. 145.

## E. Rukun dan Syarat Pembiayaan *Murabahah*

Pembiayaan tanah kavlingan menggunakan akad *murabahah*, demi keabsahan akad yang dilakukan maka diperlukan beberapa rukun dan syarat yang harus dipenuhi yakni :

### a. Rukun

1. Ada pihak yang berakad yaitu penjual (*ba'i*) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan pembeli (*musytari*) adalah pihak yang memerlukan serta akan membeli barang.<sup>37</sup> Dua orang atau lebih yang melakukan akad ini adalah dua orang atau lebih yang secara langsung terlibat dalam akad. Kedua belah pihak dipersyaratkan harus memiliki kelayakan untuk melakukan akad sehingga perjanjian atau akad tersebut dianggap sah.<sup>38</sup> Kelayakan terwujud dengan beberapa hal berikut :

a. Menurut pendapat mazhab fiqih, adanya yang disyaratkan pada pelaku transaksi baik itu penjual (*ba'i*) maupun pembeli (*musytari*). Menurut mazhab Hanafi dan Maliki yaitu hendaknya pelaku transaksi berakal dan *mumayyiz* sehingga tidak sah jual beli yang dilakukan orang gila, orang pingsan, orang mabuk dan anak kecil yang belum *mumayyiz*. Sedangkan menurut mazhab Syafi'i dan Hambali yaitu *Ar-Rusyd* (kematangan pikiran) yakni pelaku transaksi harus *baligh* dan berakal, serta bisa mengatur harta dan agamanya dengan baik. Dengan demikian tidak sah jual beli yang dilakukan oleh seorang anak kecil

---

<sup>37</sup> Ascarya, *op. cit.*, h. 82.

<sup>38</sup> Shalah Ash-Shawi dan Abdullah Al-Mushlih, *op. cit.*, h. 27.

meskipun dengan tujuan untuk mengujinya, tidak pula orang gila dan orang yang dipelihara hartanya karena kebodohnya.

- b. Pelaku transaksi tidak boleh dipaksa secara tidak benar. Dengan demikian, bila seseorang dipaksa untuk melakukan transaksi jual beli maka transaksinya dianggap tidak sah. Oleh sebab itu, kedua pelaku transaksi harus saling ridha dan berdasarkan pilihannya sendiri. Artinya, pelaku melakukan transaksinya dengan penuh pilihan.

## 2. Adanya objek yang diperjualbelikan.

Objek akad yakni barang yang dijual dalam akad jual beli. Dalam hal ini juga ada beberapa persyaratan sehingga akad tersebut dianggap sah, yakni sebagai berikut :

- a. Barang (*mabi'*) harus bersih dan suci, sehingga tidak sah jual beli barang najis. Dan barangnya tidak dilarang oleh agama sehingga menjual bangkai dan darah tidak sah.
- b. Barang (*mabi'*) yang dijual itu berharga, yaitu barang yang boleh dimanfaatkan oleh syariat.
- c. Barang (*mabi'*) harus menjadi hak milik penuh penjual. Oleh karena itu jual beli barang yang tidak dimiliki penjual tidak dapat berlaku. Misalnya menjual barang orang lain atau jual beli orang berstatus *fudhuuli*.

- d. Barang (*mabi'*) bisa diserahterimakan secara syariat. Sesuatu yang tidak mungkin diserahkan secara konkrit, maka tidak sah diperjualbelikan. Misalnya menjual burung di udara dan ikan di laut.<sup>39</sup>
- e. Diketahui bentuk atau kriteria barang (*mabi'*) dan harganya. Jika keduanya atau salah satunya tidak diketahui, maka jual belinya dianggap tidak sah. Karena hal ini mengandung unsur *gharar*. Barang cukup diketahui dengan melihat keberadaan dan wujud barang, dan harganya juga harus diketahui sifat, jumlah, dan waktu pembayarannya, serta harga ditetapkan hanya sekali.<sup>40</sup>

### 3. Adanya *sighat* akad yang terdiri dari *ijab* dan *qabul*

*Sighat* akad (lafazh) merupakan ungkapan yang dilontarkan oleh orang yang melakukan akad untuk menunjukkan keinginannya, dan ungkapan tersebut mengandung serah terima (*ijab qabul*). *Ijab* yaitu ungkapan penyerahan barang, dan *qabul* merupakan ungkapan penerimaan. *Ijab* menunjukkan penyerahan kepemilikan, sementara *qabul* menunjukkan penerimaan kepemilikan. Ini adalah madzhab mayoritas ulama.<sup>41</sup> Kemudian syarat bersatunya tempat transaksi tanpa ada pemisah waktu antara pernyataan *ijab* dan *qabul*, kesesuaian antara *ijab* dan *qabul*,

---

<sup>39</sup> Wahbah Zuhaili, *op. cit.*, h. 58.

<sup>40</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqhus Sunnah*, alih bahasa oleh Asep Sobari, (Jakarta: Al-I'tishom, 2012), Cet. ke-4, jilid 3, h. 276.

<sup>41</sup> Shalah Ash-Shawi dan Abdullah Al-Mushlih, *op. cit.*, h. 29.

*pernyataan shighah* atau tidak adanya sangkutan harus didengar, dan tidak boleh berlaku sementara, maka semua syarat ini disepakati.<sup>42</sup>

b. Syarat

1. Penjual memberitahu biaya barang kepada nasabah.
2. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
3. Kontrak harus bebas dari riba.
4. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
5. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.<sup>43</sup>

**F. Dua Akad Dalam Satu Transaksi**

Di dalam kitab *al-'Uqud al Murakkabah fi al-Fiqh al-Islami* yang ditulis oleh Nazih Hammad yakni penggabungan dua akad atau lebih menjadi satu akad dalam fiqh kontemporer disebut *al-'Uqud al-Murakkabah* (multi akad/hybrid contracts). *Al-'Uqud al-Murakkabah* adalah kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu akad yang mengandung dua akad atau lebih, seperti jual beli dengan sewa menyewa, *hibah*, *wakalah*, *qardh*, *sharf*, *mudharabah*, *muzara'ah* dll. Sehingga semua akibat hukum akad-akad, hak dan kewajiban yang

---

<sup>42</sup> Wahbah Zuhaili, *op.cit.* , h. 71.

<sup>43</sup> Muhammad Yusuf, *Bisnis Syariah*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2011), Cet. ke-1, h. 102.

ditimbulkannya dipandang sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan-pisahkan. Hal ini sebagaimana akibat hukum dari satu akad.<sup>44</sup>

Membuat dua akad (perjanjian) dalam satu transaksi jual beli merupakan hal yang dilarang dalam syariat. Diriwayatkan adanya sejumlah dalil yang melarang perbuatan tersebut. Di antaranya :

1. Diriwayatkan oleh Ahmad dan at-Tirmidzi dari hadits Abu Hurairah, dimana beliau berkata :

هِيَ رَسُوْلُ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ

“Rasulullah SAW melarang dua akad jual beli dalam satu jual beli.”

2. Diriwayatkan oleh Ahmad dalam *musnadnya* dari hadits Ibnu Mas’ud:

نَهَى رَسُولُ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ عَنْ صَفَقَتَيْنِ فِي صَفَقَةٍ وَاحِدَةٍ

“Rasulullah SAW melarang adanya dua akad transaksi dalam satu jual beli.”

3. Diriwayatkan oleh an-Nasa’i, at-Tirmidzi dan ad-Daruquthni :

لَا يَحِلُّ سَلْفٌ وَبَيْعٌ وَلَا شَرْطَانُ فِي بَيْعٍ، وَلَا رِبْحٌ مَا لَمْ يُضْمَنْ، وَلَا بَيْعٌ مَا لَيْسَ

“Tidak halal salaf dan jual beli, tidak halal dua syarat dalam satu jual beli, tidak halal keuntungan selama (barang) belum didalam tanggungan dan tidak halal menjual apa yang bukan milikmu.”

Para ulama berbeda pendapat tentang arti dari dua akad tersebut.<sup>45</sup> Ada beberapa pendapat yang dilampirkan di bawah ini :

1. Penjualan dengan dua harga

Menurut Imam Syafi’i, ada dua penafsiran dalam hal ini yaitu :

<sup>44</sup> Agustianto, *Hybrid Contract Perbankan Syariah*, Pelatihan Fakultas Syariah dan Hukum, (Pekanbaru : Fakultas Syariah dan Hukum Uin Suska Riau, 2013), h. 1, t.d.

<sup>45</sup> Shalah Ash-Shawi dan Abdullah Al-Mushlih, *op. cit.* , h. 102.

- a. Seseorang mengatakan, “saya menjual barang ini kepada anda dengan harga tunai sebesar Rp.2000,- dan kalau diangsur Rp.3000,-. Kemudian penjual berkata anda boleh membeli yang mana anda suka. Menurut Syafi’i dan Hambali, bentuk jual beli ini termasuk *gharar* karena adanya ketidakjelasan dan pengantungan jual beli. Sedangkan menurut Hanafi jual beli ini *fasid*, dan menurut Maliki jual beli ini sah dan dianggap sama dengan jual beli yang memberi pilihan kepada pihak pembeli.
- b. “Saya jual kepadamu rumahku dengan syarat kamu jual kepadaku kudamu.”<sup>46</sup>

## 2. Dua akad (perjanjian) dalam satu transaksi jual beli

Hal ini bermakna yaitu memberikan syarat sebuah akad lain dalam satu transaksi jual beli yang berlangsung. Misalnya penjual mengatakan, “saya akan menjual rumah ini kepadamu dengan harga sekian dengan syarat engkau menjual mobilmu kepadaku dengan harga sekian. Tidak ada bedanya apakah ditentukan harga dan barang yang dimaksud dalam perjanjian kedua ataupun tidak. Karena kedua bentuk perjanjian itu bergabung dalam satu perjanjian jual beli, dan itu dilarang. Perbuatan itu termasuk dalam larangan umum tentang melakukan dua akad (perjanjian) dalam satu transaksi jual beli.”<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> Wahbah Zuhaili, *op. cit.*, h. 137.

<sup>47</sup> Shalah Ash-Shawi dan Abdullah Al-Mushlih, *op. cit.*, h. 105.

## G. Urgensi Pembiayaan Tanah Kavlingan

Tanah merupakan sumber produksi yang paling penting di permukaan bumi. Sebagai tempat berjalan, bekerja, membangun rumah, pabrik, dan mengerjakan segala sesuatu sesuai dengan keinginan.<sup>48</sup>

Pembiayaan tanah kavlingan merupakan investasi di bidang properti yang membutuhkan perencanaan yang sangat spesifik karena bersifat jangka panjang, dan memerlukan modal yang cukup besar. Investasi properti kurang cocok untuk pemenuhan kebutuhan jangka pendek dikarenakan potensi risiko likuiditasnya.<sup>49</sup>

Jika ingin berinvestasi dalam bidang properti melalui pembiayaan tanah kavlingan, maka harus cermat dalam hal berikut ini :

### 1. Lokasi

Lakukan observasi untuk tanah yang akan dibeli, dan lihat lingkungan sekelilingnya. Gunakan pendapat dari para profesional seperti ahli kurator tanah untuk mendapatkan posisi yang paling tepat bagi investasi.<sup>50</sup> Misalnya tanah yang posisinya tusuk sate, di sudut jalan, berbentuk kipas, menyempit ke belakang. Standar tanah kavling yang dijual adalah yang sudah matang. Artinya, sudah dilengkapi fasilitas jalan, lampu penerangan, dan batas-batas

---

<sup>48</sup> Akhmad Mujahidin, *Ekonomi Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), Cet. ke-1, h. 35.

<sup>49</sup> Wiku Suryomukti, *op. cit.*, h. 107.

<sup>50</sup> *Ibid.*, h. 109.

tanah kavling. Yakinkan dengan adanya perjanjian hitam di atas putih mengenai penyerahan tanah kavling dan sertifikatnya.<sup>51</sup>

## 2. Harga

Pelajari latar belakang tanah yang akan dibeli untuk mengetahui aspek legalitasnya. Jangan sampai tergiur harganya yang murah namun ternyata menimbulkan masalah di masa depan, misalnya lahan sengketa. Cari informasi tentang harga lahan yang ditawarkan dengan harga miring atau harga di bawah pasar.

## 3. Waktu

Pelajari pergerakan harga properti di pasaran dan perhatikan jangka waktu investasi serta *return* yang diharapkan.

## 4. Persiapan Sumber Dana

Siapkan dana untuk investasi yang sesuai, sebaiknya memulai investasi dari aset yang nilainya sesuai dengan kemampuan.

## 5. Potensi Risiko

Seperti halnya pada instrumen investasi yang lain, investasi di sektor properti juga memiliki potensi risiko yang harus diperhatikan. Potensi risiko tersebut antara lain :

### a. Risiko Legalitas

Risiko legalitas menyangkut keabsahan surat-surat properti. Misalnya tanah atau properti yang dibeli ternyata adalah lahan sengketa.

---

<sup>51</sup> MedPress Teamwork, *Kiat Investasi dan Penyelamatan Aset*, (Jakarta: PT. Elex Media Komputindo, 2000), Cet. ke-2, h. 98.

b. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah kesulitan untuk mencairkan properti yang dimiliki dalam bentuk uang. Ini merupakan sifat alami produk properti.

c. Risiko Pasar

Risiko pasar yaitu terjadinya penurunan harga properti karena berbagai sebab, misalnya bencana alam. Jika tanah atau rumah terkena dampak bencana alam, biasanya harganya akan anjlok.<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup> Wiku Suryomukti, *op. cit.*, h. 112.